

# Bonus Covid e zone calamitate: finalmente arriva il via libera

di [Luca Bianchi](#)

Pubblicato il 27 Marzo 2021

Per far fronte alle avversità non solo sanitarie ma anche economiche e finanziarie del tessuto produttivo e sociale nazionale sorte durante il primo anno della pandemia da Covid-19 il legislatore italiano ha variato un nutrito insieme di agevolazioni.

Una delle misure più ad ampio spettro varate, introdotte e più volte rimaneggiate è il credito d'imposta sui canoni di locazione di immobili ad uso non abitativo. A cura di Pietro Moretti, Gianmarco Tognacci e Luca Bianchi.

## Bonus locazioni: la complessa genesi normativa

Introdotta per la prima volta all'art. 28 del D.L. 34/2020 (il c.d. [Decreto Rilancio](#)), essa si affianca al Credito d'imposta di botteghe e negozi (art. 65 D.L. 18/2020) e prevede il sorgere del diritto di godere di un credito d'imposta in relazioni a locazione di immobili (bonus locazione), previo pagamento dei canoni mensili, prevedendo periodicità e metodi di calcolo differenti al sorgere di determinate condizioni.

In particolare, contempla non solo il contratto di locazione, ma anche leasing, concessione di immobili, fino all'affitto d'azienda.

I mesi, inoltre, considerati dal testo normativo sono aprile, maggio, giugno per le strutture turistico – ricettive e marzo, aprile e maggio per gli altri possibili beneficiari.

In termini quantitativi, il credito in questione ammonta al 30% dei canoni a titolo di affitto d'azienda e prestazioni di servizi complesse ed al 60% per gli altri contratti contemplati dalla norma.



Le condizioni per poter usufruire dell'agevolazione sono due::

- i potenziali soggetti beneficiari devono esercitare attività d'impresa, arte o professione (non occasionalmente) ed aver conseguito meno di 5 milioni di euro di ricavi nel 2019 (le strutture alberghiere e agrituristiche sono esentate dal rispettare questo limite);
- i ricavi di questi ultimi devono poi aver sopportato una diminuzione di almeno il 50 %, rapportando ciascun fatturato mensile con quelle dell'analogo mese dell'anno precedente.

**La conversione in Legge del Decreto ha introdotto una serie di novità di sensibile impatto.**

La prima riguarda il limite di 5 milioni di ricavi conseguiti nel 2019: sono ammessi comunque a godere di questa agevolazione i soggetti che hanno conseguito ricavi superiori a tale valore, applicando tuttavia percentuali inferiori, il 20 % e il 10 %, per la determinazione della stessa.

In aggiunta, sono state introdotte delle condizioni, soddisfatte le quali non è necessario rispettare i requisiti di flessione del fatturato.

Infatti, i contribuenti che hanno iniziato la loro attività a partire del 1.1.2019 non hanno bisogno di dimostrare la diminuzione di fatturato per poter usufruire del credito d'imposta (resta fermo il pagamento dei canoni dei mesi in questione).

### **Il caso dei comuni calamitati**

Coloro, inoltre, che hanno una sede operativa o domicilio fiscale in un territorio comunale definito calamitato (ed hanno subito l'avvenimento calamitoso) il cui stato di emergenza era ancora in atto alla dichiarazione dello stato di emergenza causa pandemia (31.1.2020) sono esonerati anch'essi dal requisito del fatturato.

Quest'ultima condizione è la medesima prevista per il Contributo a Fondo Perduto ex art. 25 D.L. 34/2020.

Questo presuppone la verifica da parte di ogni soggetto che la propria sede operativa o domicilio fiscale era insediata in un comune colpito da un evento calamitoso a far data dall'avvenimento e che l'ordinanza proclamante lo stato d'emergenza era ancora attiva alla proclamazione dell'emergenza Covid-19.

A maggior ed ulteriore conferma dell'esistenza di questa condizione corre in aiuto la [risposta d'interpello n. 186 del 17.3.2021](#): nello specifico, l'Agenzia conferma la spettanza del credito d'imposta da parte di un operatore economico riminese, oltre al rispetto delle altre condizioni necessarie, il quale ha dichiarato di non soddisfare i requisiti di calo del fatturato, essendo per il Comune in cui opera, Rimini appunto, ancora attive le Deliberazioni dello stato di emergenza per eventi calamitosi al 31.1.2020, per fatti relativi al 2018.

Rimane il dubbio se un contribuente che non ha subito danni evidenti da Covid come possa beneficiare di un aiuto destinato a chi ha subito una riduzione di fatturato causata dall'epidemia e dalle misure restrittive di contrasto.

*A cura Pietro Moretti, GianMarco Tognacci, Luca Bianchi*

Sabato 27 marzo 2021